

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した地方税法（以下「法」という。）の規定に基づく各不動産取得税賦課処分に係る各審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第 1 審査会の結論

本件各審査請求は、いずれも棄却すべきである。

第 2 審査請求の趣旨

本件各審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、請求人に対し、平成30年8月7日付けの各納税通知書（2通）により行った別紙物件目録記載の区分所有建物（以下「本件家屋」という。）及び敷地利用権（以下「本件土地」といい、本件家屋と併せて以下「本件不動産」という。）の取得に係る各不動産取得税賦課処分（内容は、別紙処分目録1及び2記載のとおり。以下併せて「本件各処分」という。）について、それぞれの取消しを求めるというものである。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件各処分の違法性・不当性を主張している。

中古マンションを購入すると、50㎡を超える床面積の場合は減税措置がある一方で、本件マンションのように床面積がわずか14㎡という狭小なマンションには減税措置がないのは違法・不当である。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

| 年 月 日 | 審 議 経 過 |
|-------------|--------------|
| 令和 元年 8月23日 | 諮問 |
| 令和 元年10月 1日 | 審議（第38回第2部会） |
| 令和 元年10月25日 | 審議（第39回第2部会） |

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令の定め及びこれに関する判例等

(1) 法73条の2第1項の規定によれば、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課することとされている。

そして、法は、1条2項の規定において、この法律中道府県に関する規定は都に準用し、この場合においては、「道府県」、「道府県知事」等とあるのは、それぞれ「都」、「都知事」等と読み替えるとしている。したがって、都の区域に所在する不動産の取得に対しては、都において、不動産取得税を課することとなる。

(2) 不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とし（法73条の13第1項）、価格とは、「適正な時価」をいうとされている（法73条5号）。

(3) 法73条の21第1項本文によれば、固定資産課税台帳に固定

- 資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとされている。
- (4) 東京都が不動産取得税の課税事務の運営にあたり策定している「不動産取得税課税事務提要」（平成22年4月1日付21主資固第145号東京都主税局長通達。なお、本件に適用されるのは、平成28年2月25日付27主資固第194号による改定後のものである。以下「事務提要」という。）第2章・第5節・第2によれば、基準年度の初日の属する年の1月1日から3月末日までの間に承継取得のあった不動産については、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産として、法388条1項の固定資産評価基準により、知事が当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものであるが、この場合は当該年の3月末日までに行われる固定資産税に係る価格の決定、登録を待って、当該登録価格により不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するとされている。
- (5) 本件不動産の取得時点において効力を有する特例規定である法附則11条の5第1項によれば、宅地評価土地を取得した場合における当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準は、法73条の13第1項の規定にかかわらず、当該土地の価格の2分の1の額とするとされており、条例41条かっこ書及び附則6条1項及び2項にも同趣旨の特例規定が置かれている。
- (6) 法73条の14第3項によれば、個人が、既存住宅で耐震基準に適合する住宅を取得した場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸につき1,200万円を価格から控除するものとし、法施行令37条の18第1項によれば、共同住宅の場合、当該控除が適用されるのは、床面積が50㎡以上240㎡以下のものとされている。
- (7) 法73条の17第1項の規定によれば、不動産取得税の徴収に

については、普通徴収（徴税吏員が納税通知書を当該納税者に交付することによって地方税を徴収すること。法1条1項7号）の方法によるものとされている。

2 以上を前提に、本件について検討する。

- (1) 本件不動産に係る登記の全部事項証明書によると、請求人は、平成30年2月9日に、売買により本件不動産を前所有者から承継取得したことが認められる。

そうすると、法73条の2第1項にいう「不動産の取得」があったものと認められ、処分庁が、請求人に対して本件各処分を行うための法律上の要件が備わっていると判断したことには、違法・不当な点はない。また、その課税標準となるべき価格は、事務提要によれば、固定資産課税台帳に登録された価格とすべきであり、さらに、本件家屋に係る登記全部事項証明書によれば、本件家屋の床面積は14.85㎡（現況床面積は23.16㎡）と認められる。そうすると、処分庁が、本件不動産の取得に対して法73条の14第3項の規定を適用することはできないとした判断は相当なものとして認められるから、本件各処分は、法令等に則った適法・妥当なものである。

- (2) 請求人の主張について

請求人は、第3のとおり主張する。

しかし、そもそも、行政機関である処分庁は、現行の法令（具体的には前述の1に引用した法令）を所与のものとした上で、これに則って処分を行い、また、同じく行政機関である審査庁も、現行の法令を所与のものとした上で、審査請求に対する判断を行うことをその職分とするものであるから、現行の法令の規定に存在しない不動産取得税の課税処分に係る特例措置の適用を求める請求人の主張は、法令の規定ないし法令に基づく制度そのものに対する不服といえ、本件各処分の取消理由とすることはできない。

以上のとおりであるから、本件各処分を違法・不当とする請求人の主張には、いずれも理由があるとはできない。

3 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

また、本件各処分において、そのほか課税標準額及び税額の算出に当たっての違算等、上記2に述べた以外の点においても、違法又は不当があるとは認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙 (略)